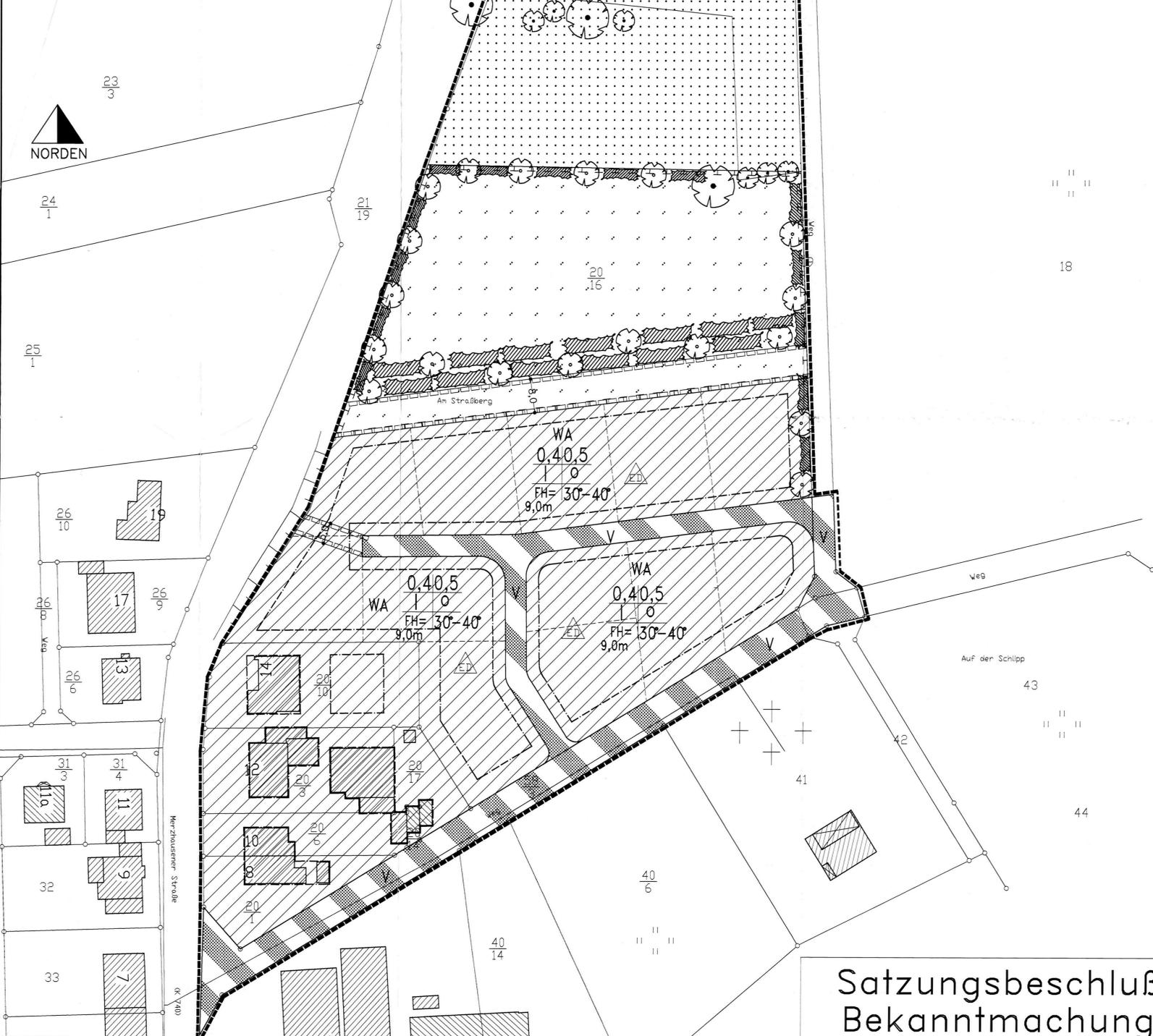


Flächenstatistik (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 24.552 m <sup>2</sup>
Bestand	= 3.203 m <sup>2</sup>
Baufläche	= 7.486 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.994 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	= 4.492 m <sup>2</sup>
Anzahl der Bauplätze = 12 Stck.	
Bauplatzgrößen = 400 m <sup>2</sup> - 850 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	= 2.303 m <sup>2</sup>
Haupterschließung (7,0 m)	= 1.494 m <sup>2</sup>
Anliegerschließung (5,0 m)	= .809 m <sup>2</sup>
Grünflächen	
naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	= 5.177 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	
Acker / Grünland	= 6.383 m <sup>2</sup>



# Satzungsbeschuß Bekanntmachung

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand**  
z.B.: Fl. 5  
z.B.: 95
- Flurnummer  
Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Bauliche Anlage
- Hinweise**  
Parzellierungsvorschlag
- Festsetzungen**
- WA  
0,40,5  
| 0  
FH= 30-40  
9,0m
- Allgemeines Wohngebiet  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
[§ 9 (1) 2 BauGB, i. V. m. § 22 (2) BauNVO]
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: verkehrsberuhigte Straße  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
[§ 9 (1) 20 BauGB]
- Entwicklung einer 2-schürigen Extensivwiese
- Pflanzung von standortheimischen Sträuchern - Anlage einer Hochhecke [§ 9 (1) 25a BauGB]
- Pflanzung von standortheimischen Bäumen  
[§ 9 (1) 25a BauGB]
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Schmitten  
[§ 9 (1) 21 BauGB]
- Fläche für die Landwirtschaft  
[§ 9 (1) Nr. 18 BauGB]

**Denkmalschutz**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostfriesland - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden.

Funde und Fundstellen sind im unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu schützen.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823).
  - Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 755).
  - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 429).
  - Hessische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.
  - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).

## Bebauungsplan der Gemeinde Schmitten MIT INTERGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN Ortsteil Brombach Für das Gebiet "Am Straßberg"

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

A. **Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung sowie die Größe der Baugrundstücke § 9 (1), Nr. 1, 2 und 3 BauGB**

Nutzungsschablonen für Allgemeines Wohngebiet

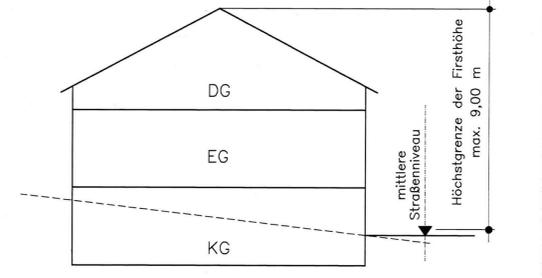
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,5	I	0	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.

Die in § 19 (4) BauNVO genannten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl sind insgesamt ausgeschlossen.

Je Doppelhaushälfte ist eine Grundstücksmindestgröße von 350 m<sup>2</sup> einzuhalten. Ansonsten beträgt die Grundstücksmindestgröße 450 m<sup>2</sup>. Es dürfen je Wohngebäude im Gebiet WA max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Höhe der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO]:  
Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 9,0 m bezogen auf das mittlere, vor dem Gebäude anstehende Straßenniveau festgesetzt. Die Errichtung von Drempeln ist zulässig.

Skizze:



B. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

C. **Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO) - Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
Außer Einfriedungen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig. Hier zählen auch Anlagen und Einrichtungen zur Tierhaltung.

E. **Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a b und 20 BauGB**

- Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche**  
Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind ausschließlich teilversiegelnde und retentionsfähige Bodenbeläge wie Rasenkammersteine o. ä. (Abflußbeiwert ≤ 0,5) zulässig. Das durch GRZ 0,4 vorgegebene Maß darf hierbei nicht überschritten werden.
- Nicht versiegelte Grundstücksflächen**
  - Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
  - Sie sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtungen, Befestigungen, Ablagerungen, mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Pflanzangebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung und Pflege von Saumstreifen**
  - In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzangebot für Einzelbäume und Büsche) sowie entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einzelbäume und Büsche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzhaltung sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. In jeder Phase der Bauführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.
  - Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

- Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze bzw. Ziergehölze sind bis max. 10 % der Gesamtanzahl zugelassen. Hierbei ist auf jedem Grundstück im Vorgartenbereich ein standortheimischer Laubbaum (Stu. 16 - 18 cm m. B.) sowie ein mindestens mittelstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Baumgehölze sind hierbei anzurechnen. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen.
  - Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste (siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu erfolgen.
4. **Sicherung der Wanderwege von Kleintieren**  
Grundstückseinfriedungen sind im Bereich der nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Flächen derart herzustellen, daß sie für Kleintiere (z.B. Igel) passierbar sind. Geeignet hierfür sind Lebendeneinfriedungen. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind auszuschließen.
5. **Erdaushub**  
Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - sofern er unbelastet ist - auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet nach Möglichkeit wieder zu verwenden.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

- A. **Bauform**
- Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach;  
Dachneigung: 30-40°  
Dachüberstand: max. 0,60 m  
Dachdächer sind ausschließlich bei Garagen, Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen zulässig. Sie sind in dauerhaft begrüntem Zustand herzustellen.  
1.1 Andere Dachformen sind nicht zulässig.
  - Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtmenge ist auf 30 % der Dachfläche zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortsgang betragen. Zulässig sind nur durchgehende Traufen. Zwerchhäuser sind nicht zugelassen.
  - Als Bedachungsmaterial sind bei nicht begrüntem Dachern nur harte Materialien zu verwenden.  
Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, rote, dunkelbraune, schieferfarbene und anthrazitfarbene Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glasausbauten. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind färblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen. Dachbegrünungen sind zulässig.
- B. **Höhen der baulichen Anlagen**  
Die Errichtung von Drempeln ist möglich und wird gemessen von der OKFF Dachgeschoß bis UK Dachhaut.
- C. **Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen**
- Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen seitlich nur mit hinterpflanzten Zäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.
  - Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
- D. **Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser**  
Gemäß mit § 87 HBO Abs. 2 Nr. 3 ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen vorzusehen. Die Mindestgröße des Regenwasserspeichers muß 5 m<sup>3</sup> betragen. Der Einbau von Brauchwassernutzsystemen wird empfohlen. Eine unmittelbare Verbindung der Leitungssysteme für Trinkwasser und Regenwasser ist nicht zulässig. Eine Trinkwassereinspeisung in das Brauchwassernetz darf ausschließlich über einen freien Auslauf in den Regenwasserspeicher erfolgen.

Diaplan Ingenieure  
ARCHITEKTUR  
STÄDTEBAU  
BAUINGENIEWESSEN  
LANDSCHAFTSPLANUNG

KONRAD BECK - BEHRENDT KOHLER

Limburger Straße 12 a - 65232 Taunusstein - Tel.: 06128/71018 Fax: 06128/72376

Planungsträger: Gemeinde Schmitten Parkstraße 2 61389 Schmitten 1	Projekt: Bebauungsplan "Am Straßberg" Ortsteil Brombach
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 500 Plan Nr.: 1
Planungsstand: Bekanntmachung	Zeichner: A. Nau Datum: Nov. 1999
Gemeinde:	Planung: